MODIFICACIÓN PUNTUAL DE REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

M-034

DIVISIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4

AZUAGA - BADAJOZ.

Fecha 27 MAR. 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

PROMOTOR: **Excmo. Ayuntamiento de Azuaga**

FECHA: **Aprobación inicial: 05.06.2013**

Aprobación provisional: 13.02.2014

Aprobación definitiva: 27.03.2014

13 JUN 20

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.-ANTECEDENTES

1.2.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.3.-SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.2.-MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

2.3.- PROPIEDADES CATASTRALES AFECTADAS.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional.
Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta la siguiente Modificación Puntual de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azuaga por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Azuaga al Arquitecto Municipal D. Antonio Calderón Romo.

La normativa de aplicación es la **Revisión 001 de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azuaga** (NN.SS.) que fue aprobada definitivamente el 29/09/1987 y publicada en el B.O.P. el 27/09/1990 habiendo sido objeto de varias Modificaciones Puntuales que procedemos a describir a continuación:

Modificación 001 de NNSS-R001 Aprobada Definitivamente el 30/10/89. *MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS AMPLIACION PERIMETRO URBANO EN CARDENCHOSA*

Modificación 002 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 23/06/92. *MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS REAJUSTE DE TODAS LAS NNSS. SE ESTABLECE POLIGONO INDUSTRIAL*

Modificación 003 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 22/02/01. *MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS RED VIARIA Y ALINEACION DE ZONA ENTRE CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL Y LA FACHADA PRINCIPAL DEL COLEGIO DE PREESCOLAR (SITUADA AL NORTE).*

Modificación 005 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 22/02/01. *MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS FINCA EN C/ SANTANA, 138*

Modificación 007 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 22/02/01. *MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS TERRENO MUNICIPAL UBICADO EN N-O DE LA POBLACION JUNTO A PISCINA MUNICIPAL, DELIMITADOS AL SUR Y ESTE POR TERRENOS DE LA PISCINA, AL OESTE POR UNA ZONA RESIDENCIAL DE NUEVA CREACIÓN Y AL NORTE POR EL INSTITUTO DE ENSEÑANZA MEDIA.*

Modificación 008 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 04/01/00. *MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS EN ZONA DE POLÍGONO INDUSTRIAL ZONA E-2 (3 plantas o 15m de altura máxima)*

Modificación 011 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 22/02/01. *MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS, RECLASIFICACIÓN DE SNU A SU EN LAS ZONAS DE RAMITOS Y BOCANEGRA*

Modificación 012 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 29/06/02. *MODIFICACION DE NNSS: MODIFICACION EN CAPITULO 3, ORDENANZA PARTICULAR Y NORMATIVA EN ZONA A Y EN CONDICIONES ESTÉTICAS, SU APARTADO 1 (se permite la teja mixta o portuguesa en Conjunto Histórico)*

Modificación 013 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 23/05/06. *MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, QUE AFECTA A LA ZONA DEL POLIGONO INDUSTRIAL Y AL PARQUE CERVANTES² (¹recalificación de terrenos ubicados en sector occidental de la población, pasando de uso equipamiento a uso industrial; recalificación para uso equipamiento de solar destinado a edificación residencial en solar contiguo al I.E.S. "Miguel Durán"; y ²recalificación por permuta el uso de las parcelas que actualmente tienen uso de equipamiento y parque público)*

Modificación 015 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 12/05/05. *MODIFICACION PUNTUAL SE ADAPTA EL TEXTO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES QUE REGULAN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL S.N.U. A LSOTEX.*

Modificación 019 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 30/05/06. *MODIFICACIÓN DE NNSS: RECLASIFICACIÓN DE SNU A SU DE USO INDUSTRIAL, PARA AMPLIAR POLIGONO INDUSTRIAL (UZI Sector Industrial I)*

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente el documento de la referencia en su sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rato Cordero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional. Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

Modificación 021 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 23/05/06.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA que tiene por objeto la ordenación de un espacio periférico al suroeste del municipio mediante la creación de una nueva unidad de actuación UA-5, con la finalidad de construir viviendas de protección pública.

Modificación 023 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 26/11/08.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA que afecta a las dimensiones mínimas de los patios reguladas en el artículo 73 de la normativa urbanística.

Modificación 025 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 30/01/07.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable, creándose la Unidad de Actuación nº8, dentro del sector SUZ-3, con objeto de ampliar el polígono industrial.

Modificación 026 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 27/03/08.
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 1/2007 DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional de terrenos sitos junto a C/ La Paloma, con objeto de construir un nuevo centro de atención a personas con discapacidad.

Modificación 028 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 10/12/08.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en ajustar alineaciones de una manzana de uso industrial sita entre la C/ Mina Charcolino y C/ Mina Plasenzuela.

Modificación 031 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 02/12/08.
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 3/2007 DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en modificar la normativa urbanística que afecta a las condiciones particulares de parcelación de inmuebles protegidos.

Modificación 032 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 10/03/09.
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 4/2007 DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en modificar el artículo 142.a de la normativa urbanística referente a "Condiciones generales estética".

Modificación 033 de NNSS-R001 Aprobada y Publicada en DOE Definitivamente el 22/07/09.
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 3/2008 DE LAS NNSS, DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZUAGA consistente en la redelimitación de la Unidad de Actuación nº1.

Estudio de Detalle-001 de NNSS-R Aprobado y Publicado en BOP Definitivamente el 26/09/89.
ESTUDIO DE DETALLE, área delimitada por antigua fábrica de hormigón.

Estudio de Detalle-002 de NNSS-R Aprobado y Publicado en BOP Definitivamente el 16/06/90.
ESTUDIO DE DETALLE, área delimitada por casa cuartel de la guardia civil.

Estudio de Detalle-004 de NNSS-R Aprobado y Publicado en DOE Definitivamente el 08/06/09.
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-4, objeto establecer alineaciones y rasantes y viario y el suelo dotacional público.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional.
Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga 13-02-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

1.2.- EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación de la presente modificación se localiza dentro del límite del perímetro del suelo urbano, englobado en la Zona D y perteneciente a la UA-4. En la actualidad una parte de los terrenos están sin uso, donde se ubica una fábrica de harinas y otra parte son equipamiento público, donde se ubica la Plaza de toros.

Los terrenos pertenecen a la clase de suelo Urbano No Consolidado. Las edificaciones existentes son:

- la Plaza de Toros situado en calle Carrera, nº 120, con una superficie de suelo de 24.530 m2 con referencia catastral: 5577604TH6357N0001ZP.
- Edificio situado en calle Carrera, nº 63, con una superficie construida de 616m2 y una superficie de suelo de 2464m2 con referencia catastral: 5577607TH6357N0001WP.
- Una edificación en la parcela de la calle Carrera, nº 110, con una superficie construida en total de 2.094 m2 y una superficie de suelo de 12.212 m2 con referencia catastral: 5577601TH6357N0001JP.

Los límites de la UA_4 son:

- al noreste con la fincas 05 y 06 de referencias catastral 5577605TH6357N0001UP y 5577606TH6357N0001HP que abren fachada a la calle Carrera.
- Al sur con el límite del suelo urbano el camino Guadalcanal (Polígono 50, Parcela 9044) y el arroyo Caganchas.
- Al este con la calle Carrera.
- Al sureste con el límite del suelo urbano y un camino (Polígono 50, parcela 9071).
- Al oeste con el límite del suelo urbano y el Cordel de Guadalcanal (Polígono 50, Parcela 9047).

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La zona, objeto de actuación, se encuentra definida en varios planos de la Revisión de las NN.SS. y se describen a continuación.

- En el plano de información nº 3, "*Núcleo urbano de Azuaga: usos del suelo alturas y estado de la edificación existente*", se deja de manifiesto el uso almacenes e industrias en la zona noroeste el resto de terrenos sin uso definido. La edificación se muestra en estado deshabitado.

- En el plano de ordenación nº 10B, "*Núcleo urbano de Azuaga: delimitación del perímetro urbano, red viaria, alineaciones*", la zona se encuentra dentro del perímetro de suelo urbano y condicionada para su desarrollo urbanístico a la redacción de un Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento. No hay fijado red viaria ni alineaciones.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional.
Azuaga 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga a 10 Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo.: Alberto Gil García

- En el plano de ordenación nº 11B, "*Núcleo urbano de Azuaga: zonificación y usos pormenorizados*", los terrenos se encuentras en la Zona D, calificados como equipamiento.

- En el plano de ordenación nº 12B, "*Núcleo urbano de Azuaga: unidades de actuación*", los terrenos pertenecen a la unidad de actuación 4, no presenta ningún tipo de ordenación, ni estructural ni detallada.

La Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes condiciones para la **ZONA D:**

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a la zona donde se ubica la fábrica de harina, actualmente fuera de funcionamiento y la antigua plaza de toros, en la que se deberá redactar un Estudio de Detalle para su desarrollo.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:	*Se fijarán mediante estudios de detalle, así como la ordenación general de volúmenes.*
ALTURA MÁXIMA:	*Para edificaciones de nueva construcción será de 2 plantas (6,50 metros)*
ALTURA MÍNIMA:	*Para edificaciones de nueva construcción será de una planta (3,50metros).*
FONDO EDIFICABLE:	*No se fija fondo máximo edificable.*
SUPERFICIE OCUPADA:	*Será como máximo el 25% de la superficie bruta de la zona.*
EDIFICABILIDAD:	*La edificabilidad máxima será de 0,4m²/m² sobre la superficie bruta de la zona.*
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:	*Se ajustarán a las condiciones generales y computarán en el cálculo de la edificabilidad.*
CONDICIONES ESPECIALES:	*Se rehabilitarán para su nuevo uso las edificaciones existentes consideradas de interés.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

CONDICIONES DE USO.

La zona se destinará, de forma genérica, a vivienda, a equipamiento comunitario y espacios libres, debiendo el Ayuntamiento, en su momento, especificar las características e intensidades de las posibles actividades.

NOTA: EXISTE UNA INCONGRUENCIA EN LAS NORMAS EN CUANTO AL USO ATRIBUIDO A LA ZONA. EN PLANOS SE SEÑALA COMO EQUIPAMIENTO MIENTRAS QUE EN NORMATIVA SE HABLA DE VIVIENDA EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES, ESTA INCONGRUENCIA SE CORRIGE A TRAVES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional Azuaga a 10 Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo.: Alberto Gil García

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga a 10-Junio-2014.
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El tiempo transcurrido ha traído consigo la aparición de necesidades nuevas, no recogidas en los documentos de planeamiento y que dificultan la normal gestión urbanística municipal. La Plaza de Toros fue rehabilitada por el Ayuntamiento de Azuaga, iniciándose las obras en 1999 y terminándose en el año 2005, el coso lleva usándose desde esa fecha para acontecimientos taurinos y otros espectáculos , tiene por tanto el carácter de Sistema General y siendo necesario para el uso de la Plaza el acondicionamiento de su entorno, el Ayuntamiento acometió las obras de Acondicionamiento pasando a formar parte del sistema general también el entorno de la Plaza.

Los terrenos sobre los que se ubica el Coso y el entorno que se ha acondicionado son de propiedad municipal, están englobados dentro de una Unidad de Actuación,

No es posible repercutir las obras de acondicionamiento de este entorno a la UA-4, ya que, aunque las NN.SS. de Azuaga no definan en su contenido los Sistemas Generales y Sistemas Locales, ni localicen en los planos los elementos estructurantes de territorio o infraestructuras básicas, se entiende que dicha Plaza de Toros y su necesario entorno es una dotación pública de carácter estructural del que se beneficia toda la comunidad de Azuaga y cuyo funcionamiento y servicio abastecen a más de una actuación urbanizadora.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Turismo
acordó aprobar
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Las NN.SS. establecen para la zona D ,(UA-4), un uso genérico de vivienda, equipamiento comunitario y espacios libre, sin embargo al igual que es lógico el uso de equipamiento por la ubicación de la Plaza de Toros , no parece adecuado el uso de vivienda teniendo en cuenta que estamos hablando de una zona donde existe una antigua fabrica de harina que es interesante conservar y que en Condiciones Especiales para la Zona D, las NN.SS. establecen la rehabilitación para su nuevo uso de las edificaciones existentes consideradas de interés, además la UA-4 queda fuera del Núcleo separado de él por la carretera provincial BAV1616.

El objetivo de la Modificación Puntual es:

1.- Señalar, dentro de la UA-4, los terrenos considerados como Sistema General, éstos serán una dotación pública pertenecientes a la ordenación de carácter estructural pues su funcionalidad y servicio comprenderá todo el municipio.

Una vez localizado dicho Sistema General se redelimitará la UA-4 para separar los terrenos municipales que contienen la Plaza de Toros y su entorno del resto de la unidad, las dos partes en que se dividirá la Unidad de actuación pasarán a denominarse:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12-12-2014 con carácter provisional.
Azuaga a 16-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga a 10 Junio 2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Manuel Garcia

UA-4 (a): Dotación de Sistemas Generales a los terrenos que comprenden la Plaza de Toros y su entorno.

UA-4 (b): Resto de los terrenos pertenecientes a la unidad.

La ejecución del Sistema General es con cargo del Ayuntamiento, por sistema de gestión directa y financiación pública.

La ejecución de la unidad de actuación UA-4(a) se realizará conforme a lo dispuesto en la LSOTEX, en su Titulo IV, capítulo I.

2ª.- Cambiar el USO GLOBAL en los siguientes términos

UA-4 (a): Uso Global.- DOTACIONAL PÚBLICO (D)

Uso Pormenorizado .- EQUIPAMIENTO (D-E).

UA-4(b): Uso Global.- TERCIARIO(T)

Uso Pormenorizado : A) Uso Comercial (TC)

B) Uso Hotelero (TH)

C) Uso Oficinas (TO)

D) Uso Recreativo (TR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

2.2.-MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El contenido de la Modificación Puntual se ajusta a lo dispuesto por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX). Es de aplicación el artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" y en concreto el 80.1. "...*Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones*...".

Esta Modificación no altera los criterios territoriales básicos de la LSOTEX, sus objetivos ni las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial, sino que trata de señalar una dotación pública, existente en el municipio, excluirla de la unidad de actuación a la cual pertenece y gestionarla con cargo a todo el municipio. Por lo tanto se entiende que no se está ante una revisión de planeamiento sino ante una modificación puntual del mismo, ajustándose así a lo establecido por el artículo 67 de la LSOTEX.

La formulación y tramitación de la presente Modificación Puntual de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azuaga deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la LSOTEX y a lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en el Título Cuarto: Tramitación de los Instrumentos de Ordenación, artículo 108 y siguientes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional Azuaga a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga a 10-junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARIA

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que, mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad social actual.

Así pues, para justificar el art. 80.5 de la LSOTEX con la solución propuesta en esta modificación puntual se cumplen lo siguiente:

- La nueva redacción se ajusta a criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general, posibilita un uso acorde con las prescripciones de la LSOTEX para suelo urbano no consolidado, mejorando la funcionalidad de las unidades de actuación creadas que se adapten a la realidad social sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplen los objetivos considerados en las normas vigentes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional
Azuaga a 10-junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga 10 Junio 2014
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARÍA

2.4.- ESTRUCTURA DE LAS PROPIEDADES AFECTADAS.

En la tabla siguiente se indican todas las fincas, pertenecientes a la Unidad de Actuación 4, afectadas por la Modificación Puntual. La localización de cada una de ellas se indica en el plano nº 3 de este documento.

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. DE PARCELA según topográfico
01	5577601TH6357N0001JP	PRIVADO 1(FÁBRICA DE HARINAS)	12.230,00 m2 (18,78%)
07	5577607TH6357N0001WP	PRIVADO 2	2.358,00 m2 (3,62%)
03	5577603TH6357N0001SP	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AZUAGA	6.423,00 m2 (9,87%)
04	5577604TH6357N0001ZP	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AZUAGA	36.027,94 m2 (55,33%)
		CORDEL DE GUADALCANAL (JUNTA DE EXTREMADURA)	8.072,20 m2 (12,40%)
	TOTAL		65.111,14 m2 (100,00%)

2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

En el siguiente cuadro se establece la superficie de solar, la edificabilidad consumida y la máxima permitida por la normativa.

ESTADO ACTUAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente esta documentación
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

En la Finca 01, la antigua fabrica de harina tiene una superficie construida de 2.094,00 m2 en dos plantas, y en la Finca 07 hay una nave con una superficie construida de 616,00 m2 en una planta.

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	Superficies		
		Suelo	Edificabilidad total existente	Edificabilidad en planta baja existente
01	5577601TH6357N0001JP	12230,00 m²	2094 m²	1268 m²
07	5577607TH6357N0001WP	2358,00 m²	616 m²	616 m²
03	5577603TH6357N0001SP	6423,00 m²	0 m²	0 m²
04	5577604TH6357N0001ZP	36027,94 m²	0 m²	0 m²
02		8072,20 m²	0 m²	0 m²
	TOTAL	65111,14 m²	2710 m²	1884 m²

Superficie ocupada total	2,89%	Máximo: 25%
Edificabilidad total	0,04 m²/m²	Máximo: 0,40 m²/m²

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28-02-2014, con carácter provisional
Azuaga 10 Junio 2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARÍA

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga, a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo: Alberto Gil García

ESTADO REFORMADO.

UA-4(b) RESTO UNIDAD DE ACTUACIÓN				
FINCA	**REFERENCIA CATASTRAL/ PROPIEDAD**	**Superficies**		
		Suelo	**Edificabilidad total**	**Edificabilidad en planta baja**
01	5577601TH6357N0001JP	12230,00 m²	2094 m²	1268 m²
07	5577607TH6357N0001WP	2358,00 m²	616 m²	616 m²
03	5577603TH6357N0001SP	9862,35 m²	0 m²	0 m²
02	JUNTA DE EXTREMADURA (CORDEL DE GUADALCANAL)	536,90 m²	0 m²	0 m²
	TOTAL	24987,25 m²	2710 m²	1884 m²
Superficie ocupada total:		2,89%	Máximo: 25%	
Edificabilidad total:		0,04 m²/m²1	Máximo: 0,40 m²/m²	

UA-4(a) DOTACIONES PUBLICAS (SISTEMA GENERAL), No cuenta con aprovechamiento lucrativo				
FINCA	**REFERENCIA CATASTRAL**	**Superficies**		
		Suelo	**Edificabilidad total**	**Edificabilidad en planta baja**
04	5577604TH6357N0001ZP	32588,59 m²	0 m²	0 m²
02	JUNTA DE EXTREMADURA (CORDEL DE GUADALCANAL)	7535,30 m²	0 m²	0 m²
	TOTAL	40123,89 m²	0 m²	0 m²
Superficie ocupada total:		**0 %**	Máximo: 25%	
Edificabilidad total:		0,0 m²/m²1	Máximo: 0,40 m²/m²	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de Mérida, 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA UA-4(b).

UA-4(b)			
FINCA	**PROPIEDAD**	**Superficies**	
		Suelo	**% DE PARTICIPACIÓN**
01	PROPIETARIO PRIVADO 1	12230,00 m²	48,94 %
07	PROPIETARIO PRIVADO 2	2358,00 m²	9.44 %
03 y 04	AYUNTAMIENTO	9862,35 m²	39,47 %
02	JUNTA DE EXTREMADURA (CORDEL DE GUADALCANAL)	536,90 m²	2,15 %
	TOTAL	24987,25 m²	100 %

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-06-2014, con carácter provisional Azuaga, a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo: Alberto Gil García

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga, a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo.: Alberto Gil García

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA UA-4(a).

UA-4(a)			
FINCA	**PROPIEDAD**	**Superficies**	
		Suelo	**% DE PARTICIPACIÓN**
03 y 04	AYUNTAMIENTO	32588,59 m²	81,22 %
02	JUNTA DE EXTREMADURA (CORDEL DE GUADALCANAL)	7535,30 m²	18,78 %
	TOTAL	40123,89 m²	100 %

CONDICIONES PARA LA ZONA D, UA-4(b):

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a la zona suroeste del municipio, donde se ubica la antigua Fábrica de Harinas, su delimitación queda señalada en los planos adjuntos.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Deberá redactarse Plan Especial de Reforma Interior incluido dentro de un Programa de Ejecución para su desarrollo.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS: Se fijarán en el Plan Especial de Reforma Interior, así como la ordenación general de volúmenes. (No se cuenta con ordenación detallada)

SUPERFICIE OCUPADA: Será como máximo el 25% de la superficie bruta de la zona.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,4m²/m² sobre la superficie bruta de la zona y la edificabilidad de las parcelas será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se ajustarán a las condiciones generales y computarán en el cálculo de la edificabilidad.

RESERVA DOTACIONAL: La reserva de suelo dotacional excluido el viario, será como mínimo el 15% de superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a Zonas verdes.

CONDICIONES ESPECIALES: Se rehabilitarán para su nuevo uso las edificaciones existentes consideradas de interés.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar [illegible]
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

CONDICIONES DE USO.

Uso Global.- TERCIARIO (T)

Uso Pormenorizado : A) Uso Comercial (TC)
B) Uso Hotelero (TH)
C) Uso Oficinas (TO)
D) Uso Recreativo (TR)

USOS PROHIBIDOS:

- Almacenaje tipo C
- Docente
- Estaciones de Servicio
- Garaje aparcamiento tipos E, F y G
- Industrial

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 1-02-2014, con carácter provisional. Azuaga, a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO, Fdo.: Alberto Gil García

13 JUN 2014

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-06-2013, con carácter inicial. Azuaga a 10 Junio-2014 EL SECRETARIO,

Fdo. Alberto Gil Garcia

- *Religioso*
- *Servicios de la Administración tipos C y D*
- *Residencial*

USO COMPLEMENTARIOS:

- *Almacenaje tipo A (almacén situado en planta bajas de edificio con usos permitido y no sean incompatible con el uso permitido) y B (almacenes en edificio de uso exclusivo y no sean incompatibles con los usos permitidos para la zona) (art. 92 y 94 de las NN.SS.)*
- *Artesania (art. 95 y 96 de las NN.SS.)*
- *Asistencial benéfico (art. 97, 98 y 99 de las NN.SS.)*
- *Deportivo (art. 103 y 104 de las NN.SS.)*
- *Garaje aparcamiento tipos A, B,C y D (art. 113, 114 y 115 de las NN.SS.)*
- *Servicios de la Administración tipos A y B (art. 128, 129 y 130 de las NN.SS.)*
- *Socio-cultural (art. 131, y 132 de las NN.SS.)*

PARAMETROS DE SUPERFICIE:

Superficie de suelo = 24.987,25 m2

La edificabilidad referida a metro cuadrado de de uso residencial o terciario no superará el valor de 0,40 m2/m2 (< 9.994,90 m2).

La reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario no podrá ser inferior al 15% de la superficie total ordenada (> 3.748,09 m2.), destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes,(2.498,73 m2).

Independientemente de las plazas de aparcamiento que hay que prever en función de los usos se deberá prever una plaza por cada 100 m2 de edificación, en todo caso, al menos 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación, anexas o no al viario deberán tener carácter público.

EL número mínimo de plazas de aparcamientos será de 100 plazas de los cuales 50 serán de carácter público

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

CONDICIONES PARA LA ZONA D, DOTACIONES PUBLICAS-SISTEMA GENERAL, UA-4 (a):

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a la zona donde se ubica la plaza de toro y su entorno, su delimitación queda señalada en los planos adjuntos.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Deberá redactarse un Plan Especial de Reforma interior para su posterior desarrollo

APROVECHAMIENTO: No cuenta con Aprovechamiento lucrativo

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS: *Se fijarán en el Plan Especial de Reforma Interior, así como la ordenación general de volúmenes .(No se cuenta con ordenación detallada).*

SUPERFICIE OCUPADA: *Será como máximo el 25% de la superficie bruta de la zona.*

EDIFICABILIDAD: *La edificabilidad máxima será de 0,4m²/m² sobre la superficie bruta de la zona.*

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: *Se ajustarán a las condiciones generales y computarán en el cálculo de la edificabilidad.*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014 con carácter provisional Azuaga a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO,

Fdo.: Alberto Gil Garcia

13 JUN 2014

CONDICIONES ESPECIALES: *Se rehabilitarán para su nuevo uso las edificaciones existentes consideradas de interés.*

DILIGEN[illegible] hacer constar que el presente [illegible]to ha sido aprobado por acuerdo d[illegible] [illegible]tamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial. Azuaga a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO,

Fdo.: Alberto Gil García

<u>*CONDICIONES DE USO.*</u>

Uso Global.- DOTACIONAL PUBLICO (D)

Uso Pormenorizado .- EQUIPAMIENTO PUBLICO (D-EQ)

USOS PROHIBIDOS:

- *EL uso permitido es Dotacional público prohibiéndose todos los usos que no sean los permitidos.*

<u>*PARAMETROS DE SUPERFICIE:*</u>

Superficie de suelo = 40.123,89 m2

La edificabilidad referida a metro cuadrado no superará el valor de 0,40 m2/m2 (< 16.049,56 m2).

Se deberá prever una plaza por cada 100 m2 de edificación, en todo caso, al menos 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación, anexas o no al viario deberán tener carácter público.

EL número mínimo de plazas de aparcamientos será de 161 plazas de los cuales 81 serán de carácter público.

Azuaga, Aprobación inicial: 05.06.2013

Aprobación provisional: 13.02.2014

Aprobación definitiva: 27.03.2014

Fd. Antonio Calderón Romo

Arquitecto Municipal

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura [illegible] en la sesión de
Mérida
27 MAR 2014
El Director General de [illegible] Vivienda, Infraestructuras y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Ruiz Cordero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional. Azuaga a 10-Junio-2014 EL SECRETARIO,

Fdo.: Alberto Gil García

13 JUN 2014

ÍNDICE DE PLANOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5-06-2013, con carácter inicial.
Azuaga, a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARÍA

01	SITUACIÓN
02	EMPLAZAMIENTO
03	FINCAS CATASTRALES AFECTADAS
04	PLANEAMIENTO VIGENTE: NÚCLEO URBANO DE AZUAGA: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES
05	PLANEAMIENTO VIGENTE: NÚCLEO URBANO DE AZUAGA: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
06	PLANEAMIENTO VIGENTE: NÚCLEO URBANO DE AZUAGA: UNIDADES DE ACTUACIÓN
07	RÉGIMEN DE PROPIEDAD
08	ESTADO REFORMADO: GESTIÓN; RÉGIMEN DE PROPIEDAD
09	ESTADO REFORMADO: ALINEACIONES Y RASANTES
10	ESTADO REFORMADO. USOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-02-2014, con carácter provisional.
Azuaga, a 10-Junio-2014
EL SECRETARIO,
Fdo.: Alberto Gil García

AYUNTAMIENTO DE AZUAGA - SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente la presente Modificación en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 JUN 2014